



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**

www.observatoriodavivenda.gal
observatoriodavivenda@xunta.gal

PREZO DO ALUGUEIRO EN GALICIA

3º CUADRIMESTRE 2022
(SETEMBRO -DECEMBRO)



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. METODOLOXÍA
3. ANÁLISE
 - 3.1. Fianzas depositadas
 - 3.2. Fianzas en conxunto
 - 3.3. Fianzas nas provincias
 - 3.4. Fianzas nas grandes cidades
 - 3.5. Fianzas por municipios
4. TAXA DE ESFORZO
5. CONCLUSIÓNS





Observatorio da
Vivenda de **Galicia**

Introdución



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO



Introdución ao documento

O presente documento corresponde ao análise da actividade do alugueiro de vivendas en Galicia no **terceiro cuadrimestre do ano 2022**.

As informacións amosada no documento proveñen dos datos dos **depósitos das fianzas do alugueiro** consecuencia da actividades de alugamento de vivendas. Ao partir dunha obriga legal, o número de rexistros considerados é moi elevado, polo que **a fiabilidade dos resultados proporcionados e moi alta**.

O documento realízase de xeito periódico cada cuadrimestre coa intención de facilitar información actualizada para coñecer os datos e a súa evolución de xeito continuado ao longo do ano. **Adicionalmente, a web do Observatorio da Vivenda de Galicia publica datos de xeito mensual**.



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**

Metodoloxía



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO



Método de obtención da información e elaboración do informe

Datos internos

Análise dos datos das fianzas publicados mensualmente no Observatorio

Fianzas depositadas no IGVS: 36.562 fianzas depositadas en 2022
2.821 fianzas depositadas en 2023

Importes das fianzas e das rendas. Datos do IGVS a 31 / 01 / 2023

Datos externos

Obtención de datos do Instituto Nacional de Estatística

Custo salarial total por traballador/a e Comunidade Autónoma

Obtención de datos do Instituto Galego de Estatística

Superficie media da vivenda segundo tamaño do municipio

Procedemento

Xeración de estatísticas estruturadas en diferentes niveis organizativos



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**

Análise. Fianzas depositadas

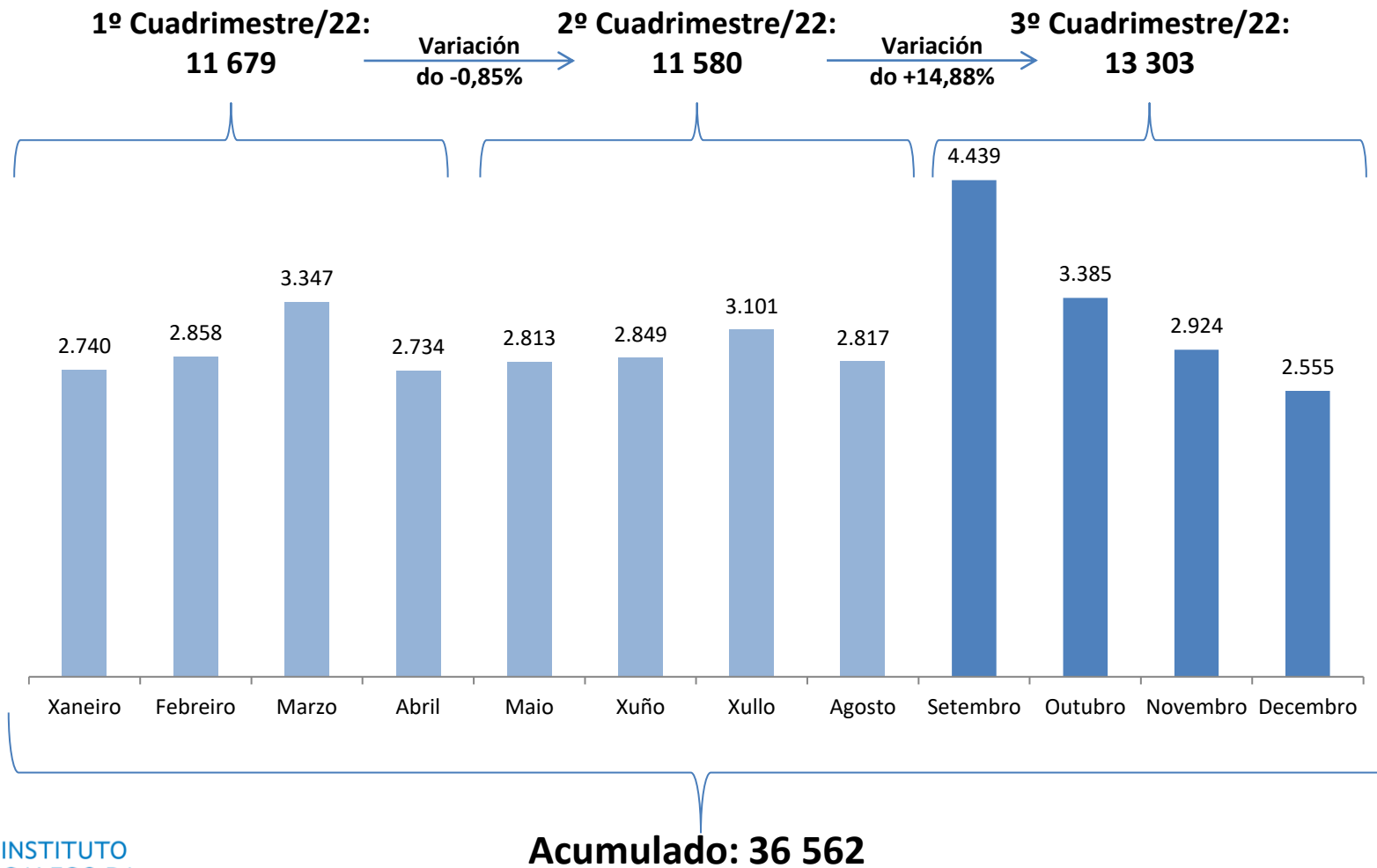


INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO



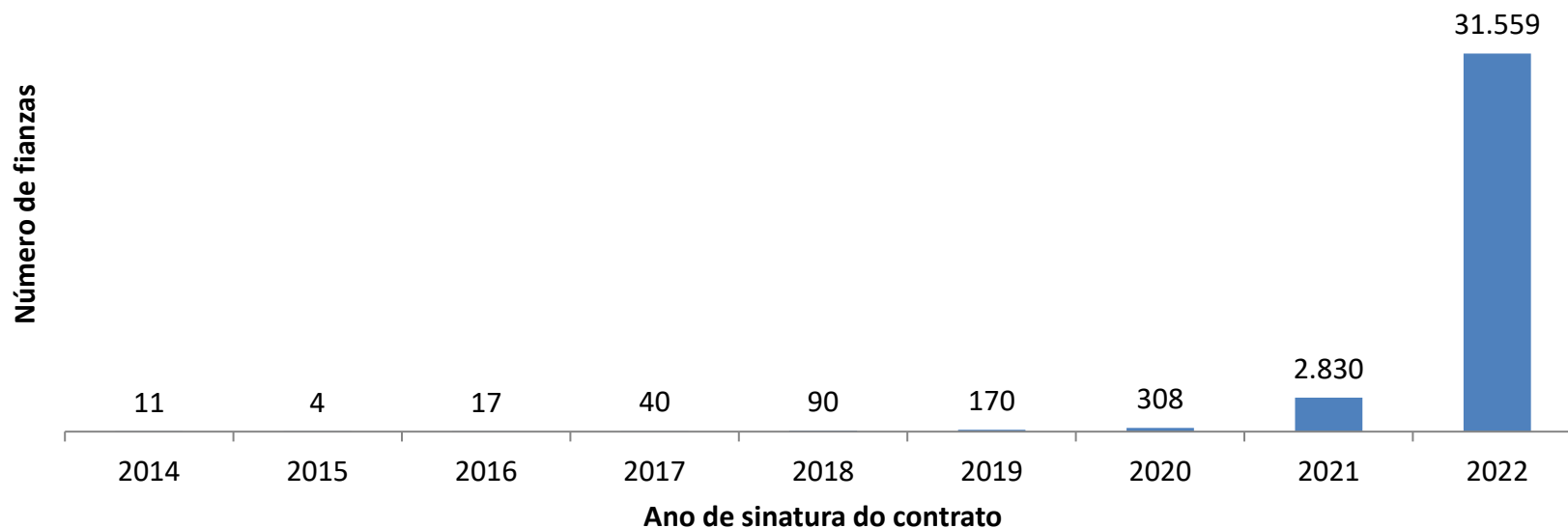


Número de fianzas depositadas no último ano





Nº. de fianzas depositadas no cuadrimestre por ano de contrato



Case o 90% das fianzas depositadas no segundo cuadrimestre do ano corresponden ao ano 2022, sendo o 10% restante un remanente referido a anos anteriores.

O informe centra as súas estatísticas nos datos dese 90% para ofrecer a imaxe máis actual e fiel posible do mercado do alugueiro en Galicia.



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

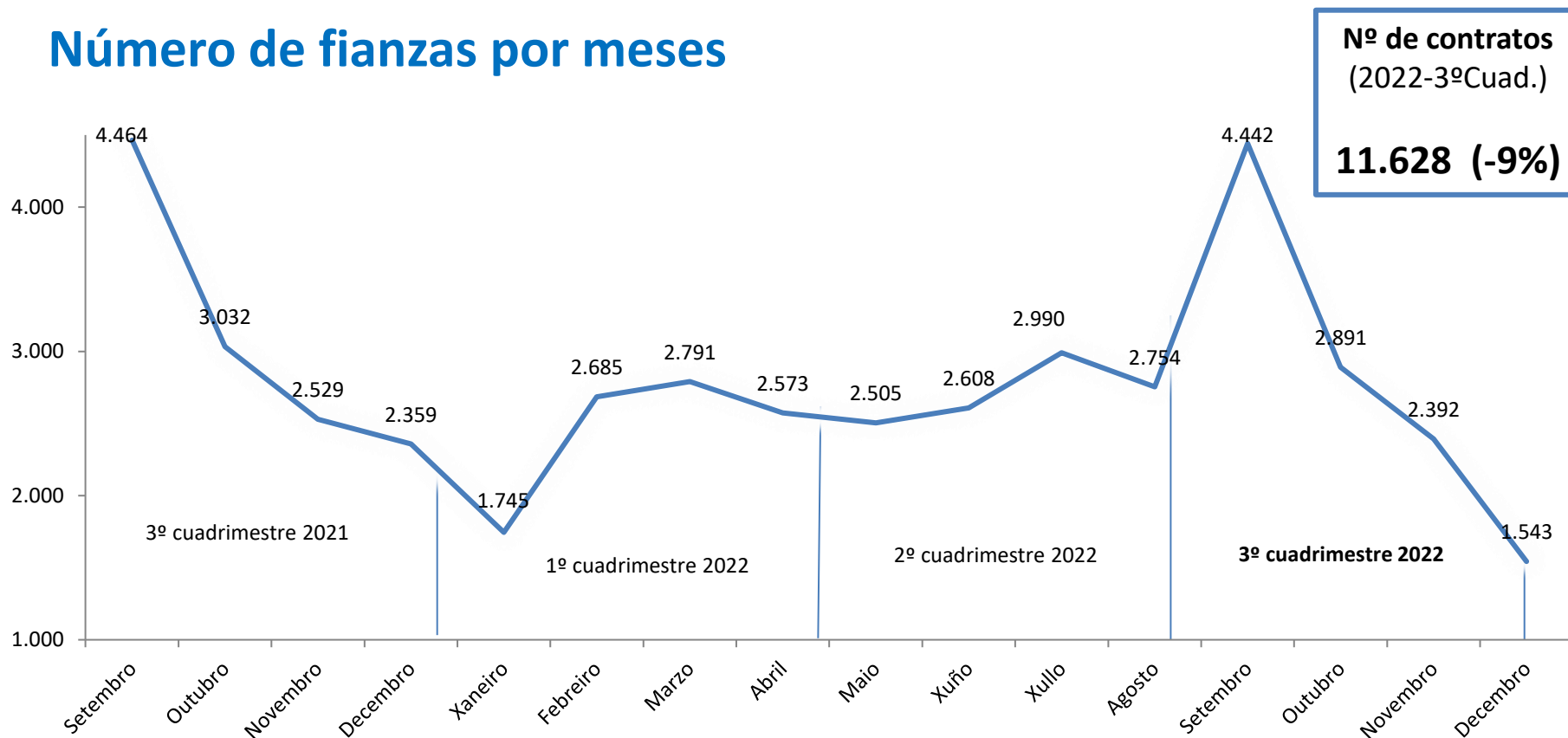
Análise. Fianzas en conxunto



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO



Número de fianzas por meses



O total de contratos asinados con data do cuadrimestre ascende a 11 628, unha caída do 9% respecto do mesmo cuadrimestre do ano anterior.

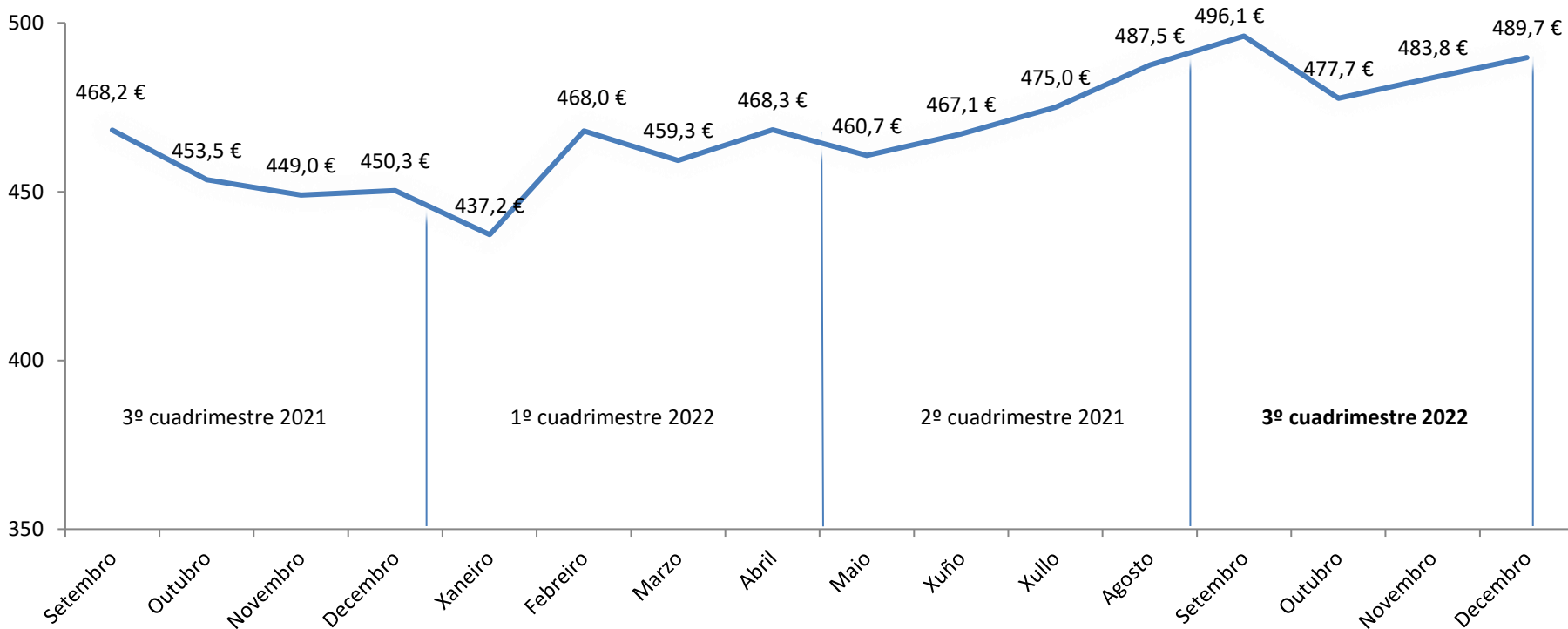
Nota: Debe considerarse que algunhas fianzas con data de contrato deste cuadrimestre depositaranse con retraso nos meses seguintes.





Importe medio da renda mensual

Prezo medio
(2022-3ºCuad.):
486,8 € (+3 %)



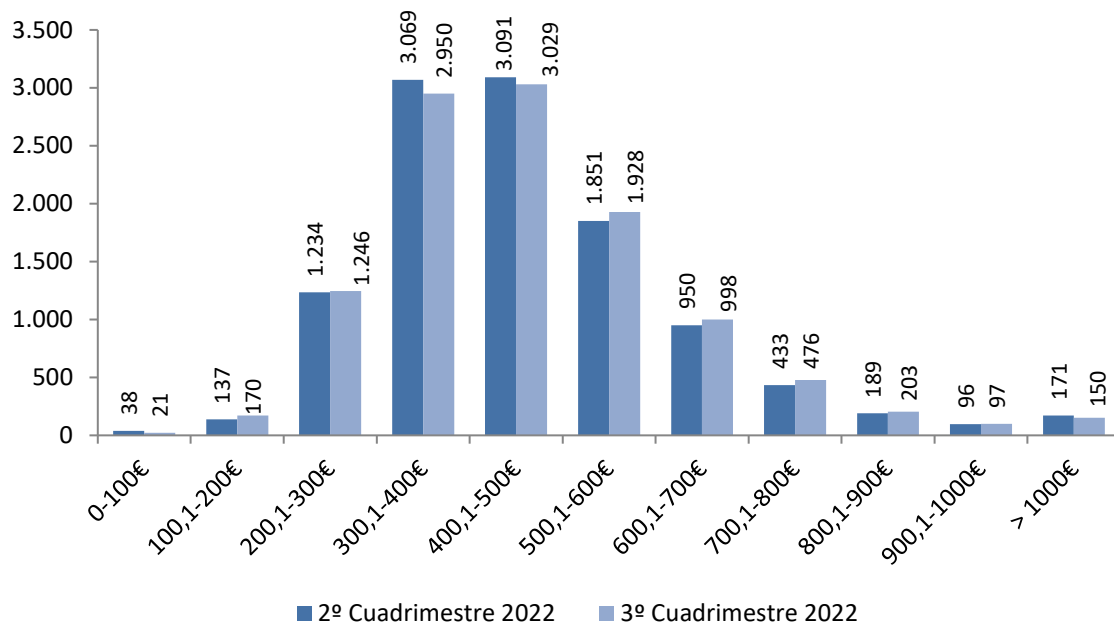
A renda media do cuadrimestre é de 486,8 €, un 3% maior que no período Maio-Agosto.

Con respecto ao 3º cuadrimestre do 2021, o importe incrementouse nun 6,9 %.





Número de fianzas por importe mensual



| Rango de importes | Variación cuatrimestral | Acumulado do ano |
|-------------------|-------------------------|------------------|
| 0-100€ | -44,7% | 80 |
| 100,1-200€ | 24,1% | 477 |
| 200,1-300€ | 1,0% | 2.480 |
| 300,1-400€ | -3,9% | 8.969 |
| 400,1-500€ | -2,0% | 6.120 |
| 500,1-600€ | 4,2% | 5.707 |
| 600,1-700€ | 5,1% | 1.948 |
| 700,1-800€ | 9,9% | 1.385 |
| 800,1-900€ | 7,4% | 392 |
| 900,1-1.000€ | 1,0% | 290 |
| > 1.000€ | -12,3% | 321 |

A mediana, ao igual que no cuadrimestre anterior, mantense no rango de importe entre 300,1 e 400€, un nivel menor ao rango no que se sitúa a media (486€). O que indica unha reducida dispersión dos datos.



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**

Análise. Fianzas nas provincias

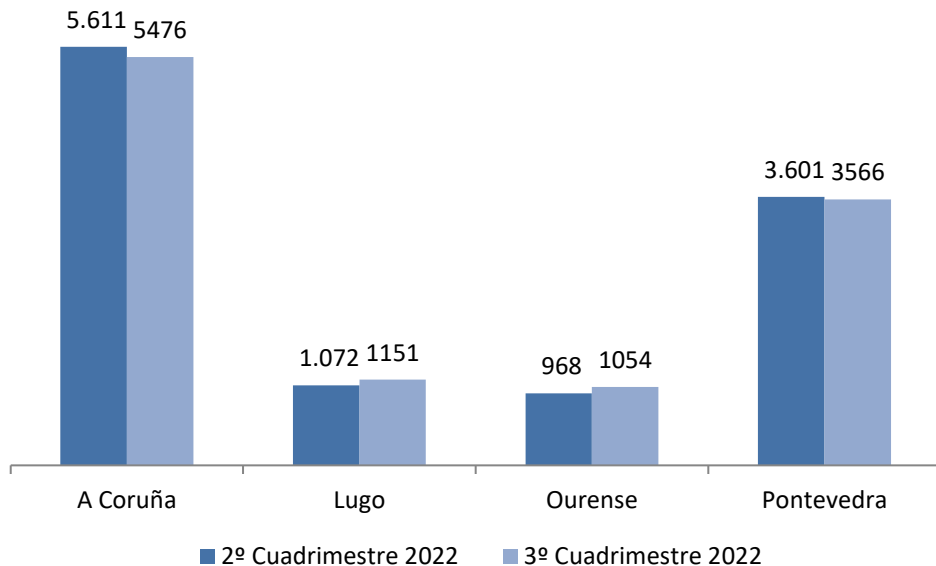


INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO





Número de fianzas por provincias

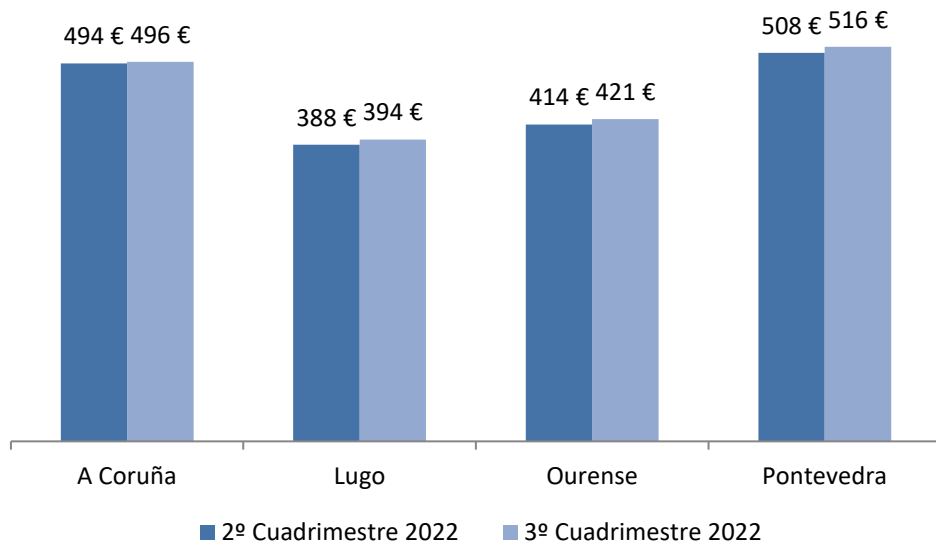


| Provincia | Variación cuatrimestral | Acumulado do ano 2022 |
|------------|-------------------------|-----------------------|
| A Coruña | -2,4% | 16.488 |
| Lugo | 7,4% | 3.320 |
| Ourense | 8,9% | 2.981 |
| Pontevedra | -1,0% | 10.933 |

A provincia da Coruña lidera a actividade do alugueiro en Galicia, supoñendo o 49,2% do total de contratos asinados en Galicia, seguida por Pontevedra cun 31% do total.



Importe medio das fianzas por provincias



| Provincia | Variación cuatrimestral | Media anual |
|------------|-------------------------|-------------|
| A Coruña | 0,4% | 486,9 |
| Lugo | 1,8% | 383,4 |
| Ourense | 1,7% | 413,1 |
| Pontevedra | 1,6% | 501,7 |

A provincia de Pontevedra presenta o maior importe medio do prezo do alugueiro, un 15,3% superior á media de Galicia e sendo 124 € máis alta que a de Lugo (a provincia cun valor máis baixo)



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**

Análise. Fianzas nas cidades

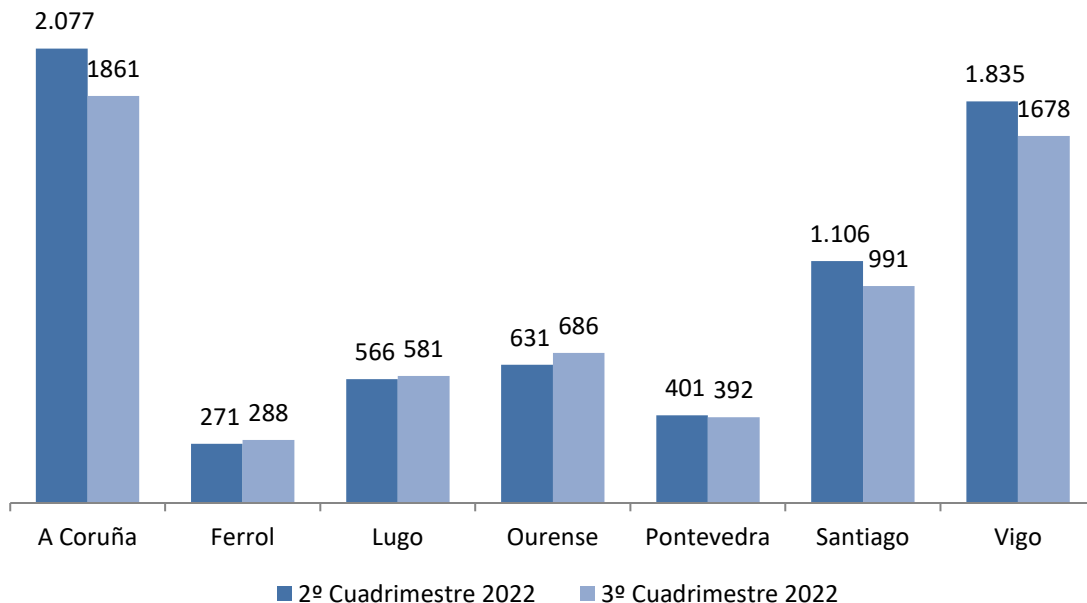


INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO





Número de contratos nas 7 cidades



**Nº de contratos
(2022-3ºCuad.)
6.477 (-6,0 %)**

| Cidade | Variación cuatrimestral | Acumulado do ano |
|------------|-------------------------|------------------|
| A Coruña | -10,4% | 5815 |
| Ferrol | 6,3% | 816 |
| Lugo | 2,7% | 1700 |
| Ourense | 8,7% | 1934 |
| Pontevedra | -2,2% | 1133 |
| Santiago | -10,4% | 2942 |
| Vigo | -8,6% | 5352 |

No 3º cuatrimestre, as 7 cidades alcanzaron 6 477 contratos (un 6,0 % menos que no cuatrimestre anterior) representando o 55,7 % do total de Galicia.

Tan só 3 cidades presentan unha variación positiva respecto ó número de contratos asinados no cuatrimestre anterior destacando as baixadas de Santiago e A Coruña (10,4%)

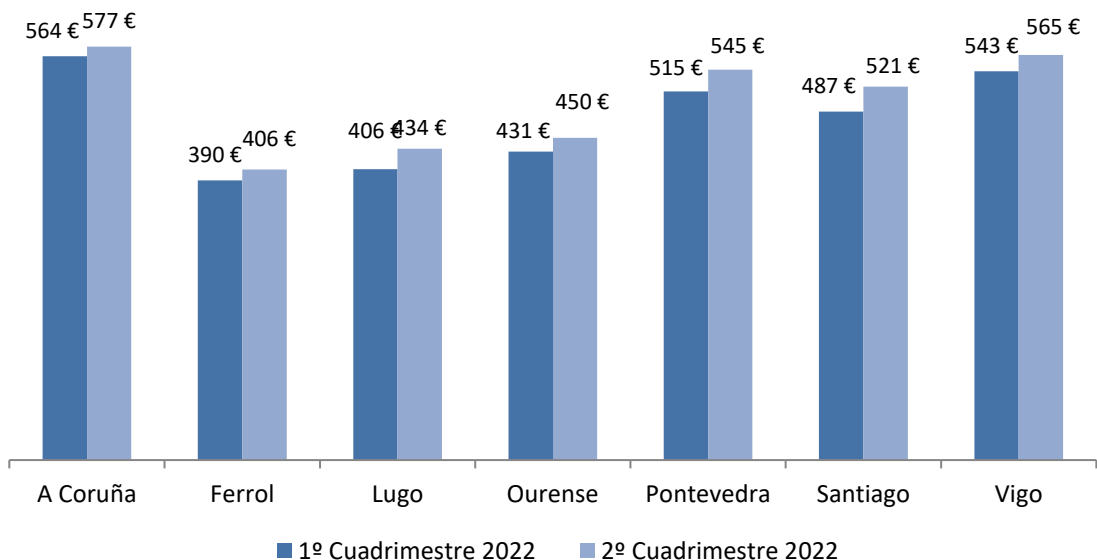
A Coruña e Vigo acumulan o 57% dos contratos das grandes cidades.





Importe medio dos contratos nas 7 cidades

Prezo medio
(2022-3ºCuad.):
511,6 € (+2,3 %)



| Cidade | Variación cuadrimestral | Media anual |
|------------|-------------------------|-------------|
| A Coruña | 1,5% | 570 |
| Ferrol | 0,5% | 398 |
| Lugo | 4,1% | 421 |
| Ourense | 1,4% | 440 |
| Pontevedra | 2,1% | 531 |
| Santiago | 4,4% | 506 |
| Vigo | 2,2% | 554 |

No terceiro cuadrimestre, o importe medio das fianzas nas cidades galegas situouse en 511,6 € o que supón unha subida do 2,33% respecto do segundo cuadrimestre (499,9 €).

O importe medio incrementouse todas as cidades.



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**

Análise. Fianzas nos municipios

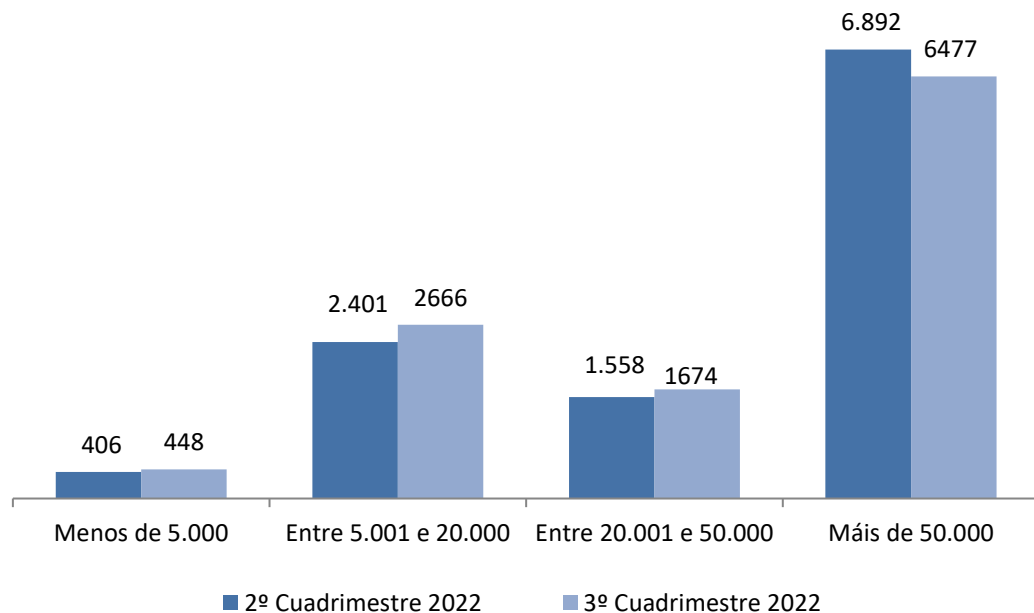


INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO





Número de contratos por tamaño do municipio



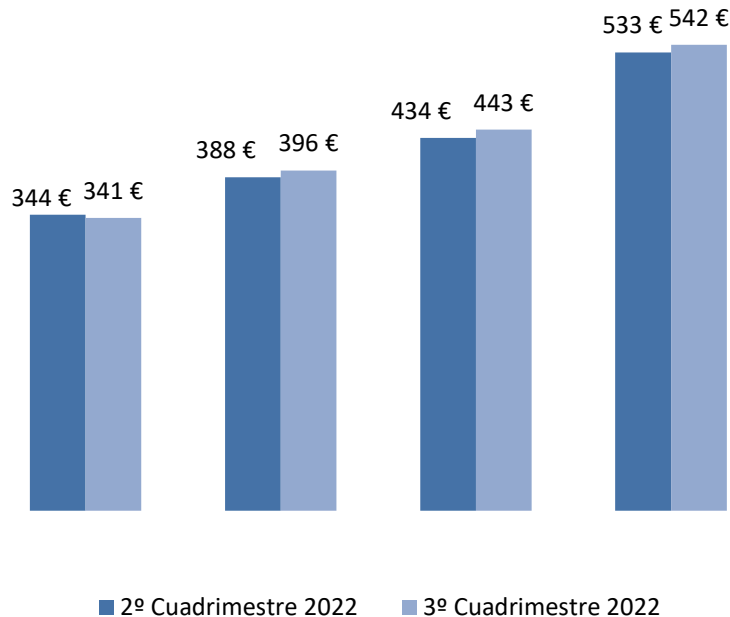
| Municipios | Variación cuadrimestral | Acumulado do ano |
|-----------------|-------------------------|------------------|
| < 5.000 | 10,3% | 1.288 |
| 5.001 a 20.000 | 11,0% | 7.718 |
| 20.001 a 50.000 | 7,4% | 5.041 |
| > 50.000 | -6,0% | 19.692 |

Salvo nas grandes cidades o total de contratos firmados aumentou en todos os grupos de concellos con respecto ao 2º cuadrimestre.

O mercado do alugueiro nos municipios máis pequenos supón o 3,6% do total da actividade en Galicia.



Importe medio dos contratos por tamaño do municipio



| Municipios | Variación cuatrimestral | Media anual |
|-----------------|-------------------------|-------------|
| < 5.000 | -1,1% | 336 |
| 5.001 a 20.000 | 2,0% | 382 |
| 20.001 a 50.000 | 2,2% | 430 |
| > 50.000 | 1,7% | 522 |

A variación cuatrimestral nos importes medios das rendas é baixa, destacando a única baixada de prezo dun 1,1% nos concellos máis pequenos, de menos de 5 000 habitantes. Neste período non se rexistraron baixadas de prezos en ningún grupo de concellos máis.



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

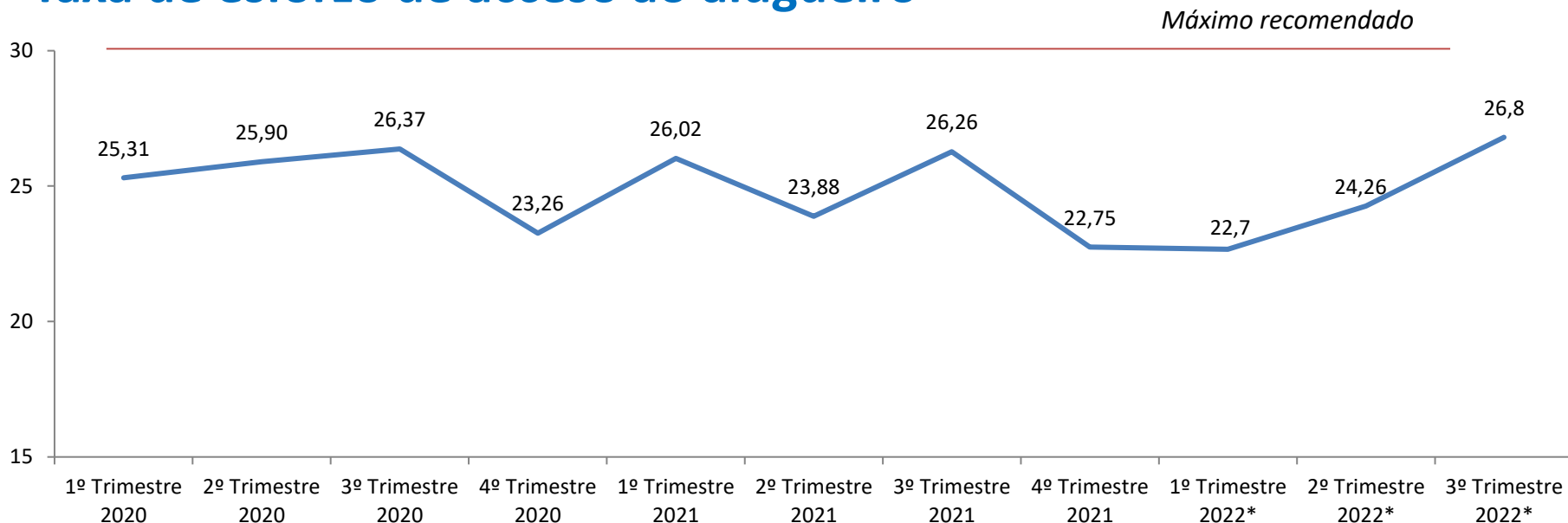
Taxa de esforzo



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO



Taxa de esforzo de acceso ao alugueiro



O pago dun alugueiro medio en Galicia representa o 26,8 % do custo salarial total medio dunha persoa traballadora no terceiro trimestre do 2022, unha variación positiva do 2,6 puntos con respecto ao anterior.

En calquera caso, a tendencia dos último anos é unha estabilidade por debaixo do límite máximo recomendado do 30%.



Observatorio da
Vivenda de **Galicia**

Conclusións



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO



Síntese do informe

Fianzas depositadas.

No terceiro cuadrimestre do 2022 depositáronse 13.303 fianzas, o que supón un aumento do 6,9 % máis ao mesmo cuadrimestre do ano anterior (12.384), e tamén un crecemento do 15% respecto ao cuadrimestre anterior (11.580 fianzas), o que indica que a actividade de depósito das fianzas está medrando.

Fianzas en conxunto

A renda media do cuadrimestre (486,8 €) é un 3,1 % maior que no anterior cuadrimestre, e un 6,9% maior que no mesmo cuadrimestre do ano anterior.





Síntese do informe

Fianzas por provincia

A provincia da Coruña supón o 49 % do total de contratos de Galicia, e a de Pontevedra o 31 %.

A provincia de Pontevedra ten a maior renda media de Galicia: 516 € (un 1,6 % superior ao cuadrimestre anterior)

Fianzas por cidades

A Coruña e Vigo supoñen o 59% dos contratos das grandes cidades

A Coruña é a cidade con maior prezo no alugueiro (577 €), síguelle Vigo (565 €). Na Coruña o prezo medrou (1,5 %) mentres que en Vigo un 2,2 % aínda que as subidas máis grandes déronse en Santiago e Lugo (4,4 e 4,1% respectivamente)

Taxa de esforzo.

A taxa de esforzo do alugueiro en Galicia foi do 26,8%, a niveis moi por debaixo do máximo recomendado (30 %) crecendo pouco máis do dous por cento con respecto ao segundo cuadrimestre.





**Observatorio da
Vivenda de Galicia**

Observatoriodavivenda.gal



observatoriodavivenda@xunta.gal



**INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO**